



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-56, 207-18-24, факс (044) 207-18-36
e-mail: PartutaTV@minregion.gov.ua

11.07.2016 № *319-2246-16* на № _____ від _____

Пушкаш Т.

foi+request-12314-4d1aaa93
@dostup.pravda.com.ua

Шановна Тетяно!

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянув Ваше звернення, направлене електронною поштою 05.07.2016, щодо відключення опалювальних приладів місць загального користування та окремих квартир багатоквартирного житлового будинку від мереж централізованого опалення та гарячого водопостачання та повідомляє.

Питання відключення від мереж централізованого опалення та гарячого водопостачання житлових будинків регулюється Правилами надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005 № 630 (із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2007 № 1268), та Порядком відключення окремих житлових будинків від мереж централізованого опалення та постачання гарячої води при відмові споживачів від централізованого тепlopостачання, затвердженим наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 22.11.2005 № 4 (із змінами, внесеними наказом Мінжитлокомунгоспу від 06.11.2007 № 169, який набув чинності з 09.12.2007).

Відповідно до пункту 2.1 вказаного Порядку для вирішення питання відключення житлового будинку (будинків) від мереж централізованого опалення його власник (власники) повинен (повинні) звернутися до відповідної Комісії органу місцевого самоврядування або місцевого органу виконавчої влади з письмовою заявою про відключення від мереж ЦО і ГВП. У заяві про відключення від мереж ЦО і ГВП власник (власники) будинку зазначає причини відключення. До заяви додається копія протоколу

загальних зборів мешканців будинку щодо створення ініціативної групи з вирішення питання відключення від мереж ЦО і ГВП та прийняття рішення про влаштування у будинку системи індивідуального або автономного опалення. Рішення про відключення будинку від системи централізованого опалення з улаштуванням індивідуального опалення повинно бути підтримане всіма власниками (уповноваженими особами власників) приміщень у житловому будинку.

Відповідно до пункту 2.2 зазначеного Порядку Комісія розглядає надані документи лише за наявності затвердженої органом місцевого самоврядування в установленому порядку оптимізованої схеми перспективного розвитку систем теплопостачання населеного пункту та у відповідності до неї. Комісія, після вивчення наданих власником (власниками) документів, у місячний строк приймає рішення щодо відключення від мереж ЦО і ГВП, улаштування індивідуальної (автономної) системи теплопостачання та збір вихідних даних і технічних умов для виготовлення проектної документації. При цьому обов'язково враховуються технічні можливості існуючих мереж газопостачання, водопостачання та електропостачання даного населеного пункту або окремого мікрорайону щодо забезпечення живлення запропонованої власником (власниками) системи теплопостачання.

Згідно з пунктом 26 цих Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, відключення споживачів від мереж централізованого опалення та постачання гарячої води здійснюється у разі, коли технічна можливість такого відключення передбачена затвердженою органом місцевого самоврядування відповідно до Закону України «Про теплопостачання» схемою теплопостачання, за умови забезпечення безперебійної роботи інженерного обладнання будинку та вжиття заходів щодо дотримання в суміжних приміщеннях вимог будівельних норм і правил з питань проектування житлових будинків опалення, вентиляції, кондиціонування, будівельної теплотехніки, державних будівельних норм з питань складу, порядку розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва, а також норм проектування реконструкції та капітального ремонту в частині опалення.

Відповідно до частин 1 і 2 статті 368 Цивільного кодексу України спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності є спільною сумісною власністю. Суб'єктами права спільної сумісної власності можуть бути фізичні особи, юридичні особи, а також держава, територіальні громади, якщо інше не встановлено законом. Оскільки системи опалення та гарячого водопостачання будинку є спільною власністю всіх власників приміщень у багатоквартирному будинку, то власник окремого приміщення не має права самовільно змінювати ці системи та здійснювати відключення від мереж централізованого опалення і гарячого водопостачання. Відповідно до частини 2 статті 369 Цивільного кодексу

України розпорядження майном, що є у спільній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників. Також зазначимо, що такі дії можуть погіршити умови проживання у будинку, що порушить права мешканців квартир, не обладнаних індивідуальним опаленням, та суперечитиме статті 41 Конституції України, відповідно якої використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

При цьому слід зазначити, що переобладнання системи опалення призводить до розбалансування внутрішньобудинкової системи опалення, яка відноситься до інженерної системи будинку, як цілісного майнового комплексу.

Згідно з вимогами відповідних будівельних норм при проектуванні будинку, в якому передбачається централізоване теплопостачання, всі стояки та внутрішні розподільчі мережі опалення гідравлічно ув'язані для забезпечення стабільної роботи внутрішньобудинкової системи загалом.

Будь-яке втручання в неї шляхом зміни гідравлічного опору (від'єднання від системи централізованого опалення) погіршує роботу системи загалом, чим порушує права інших мешканців, що є недопустимим за Цивільним кодексом України.

Саме з метою захисту прав усіх мешканців багатоквартирних будинків постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2007 № 1268 до вищевказаних Правил були внесені зміни, а саме передбачено відключення від мереж централізованого опалення та постачання гарячої води не у квартирах багатоквартирних будинків з ініціативи споживача, а відключення багатоквартирних будинків з ініціативи споживачів.

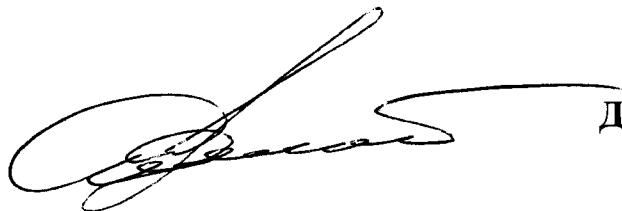
Отже, прийняття рішень про надання дозволів на відключення від мереж централізованого теплопостачання окремих квартир (після 09.12.2007), а також на відключення будинків без урахування оптимізованої схеми теплопостачання є порушенням вимог чинного законодавства.

Окрім того, застосування індивідуальних систем опалення робить неможливим у подальшому перехід на альтернативні види палива та джерела енергії.

Виходячи з наведеного, відповідно до вимог чинних нормативно-правових документів, питання відключення житлових будинків від мереж централізованого теплопостачання повинно вирішуватись за згодою всіх співвласників багатоквартирного будинку, з урахуванням затвердженої схеми теплопостачання міста та стану інженерних мереж.

З повагою

Директор Департаменту



Д.В. Корчак

Волфхонська Жанна Володимирівна
Ресенчук Ольга Петрівна
207 | 8 35

Персональні дані, вказані Вами у зверненні (запиті), захищаються та обробляються Мінрегіоном відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення (запиту) згідно із законодавством.